

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**

**ХАРКІВСЬКА НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ  
МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА**

**УДК 69.003:658:152**

**ПРАВ ЮРІЙ ГРИГОРОВИЧ**

**ФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ ЕФЕКТИВНОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ  
ОРГАНІЗАЦІЇ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА  
ЯК СКЛАДОВОЇ РОЗМІЩЕННЯ ПРОДУКТИВНИХ СИЛ  
В УКРАЇНІ**

**Спеціальність 08.00.05 – розвиток продуктивних сил  
і регіональна економіка**

**Автореферат  
на здобуття наукового ступеня  
кандидата економічних наук**

**Харків – 2010**

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Харківській національній академії міського господарства Міністерства освіти і науки України.

Науковий керівник: доктор географічних наук, професор  
**Голиков Артур Павлович,**  
Харківський національний університет  
ім. В.Н. Каразіна, завідувач кафедри міжнародних  
економічних відносин.

**Офіційні опоненти:** доктор економічних наук, професор  
**Онищук Георгій Ілліч,**  
Державний науково-дослідний та проектно-  
вишукувальний інститут «НДІПроектреконструкція»  
(м. Київ), директор;

кандидат економічних наук  
**Пушкар Тетяна Андріївна,**  
Харківська національна академія міського господарства,  
старший викладач кафедри економіки підприємства  
міського господарства.

Захист відбудеться «19» травня 2010 р. о 13<sup>00</sup> годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д.64.089.01 Харківської національної академії міського господарства за адресою: 61002, м. Харків, вул. Революції, 12, конференц-зал №1.

З дисертацією можна ознайомитися в бібліотеці Харківської національної академії міського господарства, за адресою: 61002, м. Харків, вул. Революції, 12.

Автореферат розісланий

«19» квітня 2010 р.

Вчений секретар  
спеціалізованої вченої ради

Т.В. Момот

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність теми.** Забезпечення населення житлом належить до найгостріших соціально-економічних проблем в Україні. Житлове будівництво, з одного боку, є індикатором процесів, які відбуваються в цілому в економіці держави та регіону, а з іншого - визначає якість життя людини, що має суттєве соціальне значення. Станом на 01.01.2009 р. середня забезпеченість населення України житлом становила 22,8 кв. м загальної площі на одну особу. На початок 2009 року в Україні на квартирному обліку перебувало 1 млн. 216 тис. сімей та однаків, одержали житло протягом 2008 року лише 1,4 % тих, що перебували у черзі на житло.

Починаючи з другого півріччя 2008 року, відбулося суттєве погіршення ситуації у будівельній галузі та суміжних з нею галузях, що пояснюється впливом ряду об'єктивних обставин: обмеження інвестиційних можливостей бюджету та населення внаслідок подорожчання і зменшення доступності кредитних ресурсів, нестабільність грошово-валютної політики, інфляційні очікування та значне зростання цін. Відповідно скоротився внутрішній попит на будівельні матеріали та збудоване житло. Вплив міжнародної фінансової кризи на ринок іпотечного кредитування є суттєвим фактором зниження операцій на ринку житла. Одночасно з цим, введення Національним банком України у 4 кварталі 2008 року (постанова НБУ від 11.10.09 р. № 319) мораторію на надання іпотечних кредитів, фактично зупинило фінансування операцій як на ринку вторинного житла, так і ринку первинного житла.

Як наслідок, за даними Держкомстату та підсумками виконання регіональних програм житлового будівництва у 2009 року в Україні за рахунок усіх джерел фінансування введено в експлуатацію 6,4 млн. кв. м. житла, що на 48,4 % менше у порівнянні з минулим роком. Скорочення спостерігається у більшості регіонів України, з них у 16 областях – більш ніж у 2 рази, а в Житомирській, Миколаївській, Донецькій, Херсонській, Чернігівській та Луганській – втричі. Обсяги введення житла скоротилися до рівня 2003 року. Особливо небезпечна ситуація в тому, що із загальної кількості розпочатих житлових об'єктів майже 2/3 призупинено або законсервовано.

У зв'язку з цим, виникає потреба у вирішенні завдання забезпечення функціонування цивілізованого ринку житла та підвищення можливостей населення реалізувати право на житло шляхом теоретико-методичного обґрунтування і практичної реалізації рекомендацій щодо територіальної організації житлового будівництва з урахуванням закономірностей розміщення продуктивних сил на регіональному рівні.

Потребують вирішення сукупність правових, економічних, фінансових та організаційних питань щодо створення умов доступності будівництва та

придбання житла для громадян, які потребують поліпшення житлових умов відповідно до законодавства, шляхом застосування існуючих та впровадження нових форм державної підтримки, зокрема через механізми пільгового довгострокового житлового кредитування.

Теоретичні та практичні аспекти дослідження розвитку та функціонування житлового комплексу України та регіонів досліджуються у працях вітчизняних та іноземних учених Б. Адамова, І. Антохова, А. Ачкасова, В. Бабаєва, А. Беркути, П. Бубенка, Б. Данилишина, М. Долішнього, В. Дубіщева, В. Гаєця, Ю. Гладкого, А. Голікова, А. Євтуха, В. Карецмана, Г. Ковалевського, А. Крушевського, Л. Левіта, Т. Момот, Я. Олійника, В. Онищенко, В. Решетило, Р. Тяна, Є. Хлобистова, Г. Онищука, В. Торкатюка, Є. Федосової, Л. Шутенка та ін. При цьому окремі питання формування системи ефективної територіальної організації житлового будівництва як складової розміщення продуктивних сил потребують поглибленого дослідження.

Отже, необхідність теоретичного обґрунтування, розробки практичних рекомендацій щодо визначених питань зумовили актуальність теми дисертаційного дослідження, визначили її мету та завдання.

#### **Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.**

Дисертаційне дослідження відповідає тематичній спрямованості та завданням програмних документів: Законом України від 23.03.2000 р. №1602-III "Про державне прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку України", від 08.09.2005 р. № 2850-IV "Про стимулювання розвитку регіонів", від 25.12.2008 р. № 800-VI "Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва", від 18.12.2008 р. №692-VI "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення фінансових механізмів здійснення інвестицій у будівництво житла", від 18.12.2008 р. № 692-VI "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення фінансових механізмів здійснення інвестицій у будівництво житла", Указу Президента України від 08.11.2007 р. № 1077/2007 "Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом" та ін.

Дослідження виконане в межах науково-дослідної теми Харківської національної академії міського господарства "Економічні основи системотехніки полідімensionального формування синергетичного інвестиційного циклу капітального будівництва об'єктів житлово-комунального комплексу" (державний реєстраційний номер 0107U000249, 2007 р.). Особистий внесок автора полягає в обґрунтуванні підходів щодо формування системи територіальної організації житлового будівництва та визначення особливостей її впровадження на регіональному рівні.

**Мета і завдання дослідження.** Метою дисертаційної роботи є розробка науково-методичних та практичних рекомендацій з підвищення ефективності територіальної організації житлового будівництва у процесі формування і використання житлового фонду для забезпечення функціонування цивілізованого ринку житла в Україні.

Для досягнення поставленої мети були сформульовані та вирішені наступні завдання:

- уточнено поняття “територіальна організація” і “територіальна організація житлового будівництва”, на основі яких обґрунтовується необхідність використання функціонуючих територіальних структур – територіальних виробничо-споживчих комплексів житлового будівництва, об'єднаних структурами управління;
- встановлено причинно-наслідкові зв'язки між показниками житлового будівництва і факторами економічного розвитку регіонів;
- визначено стан та особливості функціонування житлового будівництва в умовах трансформаційних процесів України;
- узагальнено підходи до регіональної економічної діагностики забезпеченості населення житлом і запропоновано критерії оцінки стану житлового будівництва;
- обґрунтовано необхідність використання у житловому будівництві іпотечного кредитування, як альтернативного засобу страхового захисту контрагентів від ризиків, що виникають при іпотечних операціях;
- визначено тенденції розвитку житлового будівництва у довгостроковій перспективі;
- розроблено заходи щодо використання економічного потенціалу житлового будівництва;
- запропонована система територіальної організації житлового будівництва, яка дозволяє сформувати сценарії розвитку цієї сфери і своєчасно реагувати на накопичення негативних явищ.

**Об'єктом дослідження** є процес формування системи територіальної організації житлового будівництва України у регіональному аспекті.

**Предметом дослідження** є сукупність теоретичних, практичних та методичних інструментів формування системи територіальної організації житлового будівництва як складової розміщення продуктивних сил України.

**Методи дослідження.** У процесі дослідження використовувались наступні загальнонаукові та спеціальні методи: *системного аналізу* – для визначення економічних важелів розвитку житлового будівництва в ринкових умовах, поглиблення сутності категорії “територіальна організація житлового будівництва”; *ретроспективного підходу* - при аналізі впливу та вибору факторів, від яких залежать обсяги кінцевої продукції в житловому будівництві;

*аналізу і синтезу* - для визначення й виявлення недоліків функціонування житлового будівництва, причин його невідповідності ринковим умовам; *економіко-математичні методи* – при дослідженні та обґрунтуванні причинно-наслідкових залежностей між факторами функціонування житлового будівництва та їх прогнозування, для корегування прийнятих стратегічних рішень щодо розвитку соціально-економічних відносин, залучення інвестицій в розбудову житла і підвищення рівня життя населення країни при розробленні й створенні системи моніторингу в житловому будівництві; *метод причинно-наслідкових залежностей* - при виявленні причин зниження ефективності функціонування галузі житлового будівництва та економічних важелів щодо її вдосконалення; *статистичні методи* – при встановленні основних тенденцій соціально-економічного розвитку регіонів України; *графічні методи* - для ілюстрації диференціації розвитку житлового будівництва на регіональному рівні.

Інформаційною основою дисертаційного дослідження є законодавчі та нормативні акти України, офіційні статистичні матеріали, статистичні дані щодо житлового будівництва по регіонах України, нормативна документація, науково-методичні та спеціальні літературні джерела.

**Наукова новизна одержаних результатів** полягає в удосконаленні теоретико-методичних положень і практичних рекомендацій територіальної організації житлового будівництва на регіональному рівні. Основні результати, що характеризують наукову новизну проведеного дослідження, полягають у наступному:

*удосконалено:*

- поняття "територіальна організація житлового будівництва" як сукупність процесів і дій з розміщення підприємств, організацій і об'єктів житлового будівництва з урахуванням їх просторових зв'язків, взаємозалежності, співвідпорядкованості і взаємодоповнення, що здійснюються відповідно до поставленої мети - забезпечення реалізації права громадян України на житло;

- систему територіальної організації житлового будівництва, яка передбачає відстеження тенденцій руху факторів територіальної організації та наслідків їх використання шляхом здійснення регіональної економічної діагностики забезпечення населення житлом, реалізації програмно-цільового управління, встановлення причинно-наслідкових зв'язків між факторами і визначення коефіцієнту гостроти житлової проблеми та формування сценаріїв розвитку житлового будівництва;

*отримали подальший розвиток:*

- комплексна система багатфакторних економетричних залежностей введення в експлуатацію житлових будинків за різними формами власності для

прогнозування факторів розвитку житлового будівництва з урахуванням трансформаційних аспектів України, особливостей його функціонування та формування можливих сценаріїв і прийняття відповідних управлінських рішень;

- напрями розвитку житлового будівництва, які дозволяють підвищити ефективність використання економічного потенціалу житлового будівництва регіону та рівень введення в експлуатацію житлових будинків;

- підходи до формування моделі функціонування системи житлового будівництва регіону, що дозволяють оцінити гостроту житлової проблеми шляхом використання відповідного коефіцієнту та враховують сучасні та перспективні тенденції розвитку галузі на регіональному рівні.

**Практичне значення отриманих результатів.** Практична цінність результатів дисертаційної роботи підтверджується результатами впровадження основних положень методики у діяльність Міністерства регіонального розвитку та будівництва України (дов. №12/19-2-8/5-4711 від 03.12.2009 р.), Міністерства житлово-комунального господарства України (дов. №11/11-13098 від 11.12.2009 р.), Акціонерного товариства холдингової компанії «Київміськбуд» (дов. №1637 від 14.12.2009 р.), Державного підприємства «Науково-дослідна виробничо-технічна агенція «Стратегія регіонального розвитку» (дов. №254, від. 11.12.2009 р.)

Теоретичні і методичні рекомендації дисертаційного дослідження використовуються в навчальному процесі при викладанні дисциплін "Економіка будівництва", "Менеджмент підприємств" у Харківській національній академії міського господарства, "Регіональна економіка" в Харківському національному університеті ім. В.Н. Каразіна, а також увійшли до навчального посібника "Регіональна політика і економічний розвиток: європейський контекст".

**Особистий внесок здобувача.** Дисертаційне дослідження є самостійно виконаною науковою роботою, в якій особисто автором викладено отримані теоретичні та практичні результати в сфері територіальної організації житлового будівництва й функціонування житлового комплексу, що сприятиме підвищенню ефективності соціально-економічного розвитку регіонів. З опублікованих у співавторстві наукових праць, у дисертаційному дослідженні використано ідеї, положення, рекомендації, які є результатом особистої роботи здобувача.

**Апробація результатів дисертації.** Основні результати дослідження, висновки та пропозиції доповідалися й отримали схвалення на науково-практичних конференціях: «Європейська хартія місцевого самоврядування та стратегія сучасного регіонального розвитку України» (26 грудня 2001 р., м. Харків); "Регіональна економічна політика України – європейський вибір",

Харківський національний університет ім. В.Н. Каразіна, Харківське регіональне відділення Центру європейських і міжнародних досліджень (25 грудня 2002 року, м. Харків); "Міжнародне економічне співробітництво та регіоналістика", Науково-дослідний інститут регіональної політики (18 грудня 2003 року м. Харків); «Обеспечение условий эффективности роста предприятий строительной отрасли на основе совершенствования экономических структур» (2004 р., м. Харків); «Системотехнические основы полидименсионального формирования синергетического инвестиционного цикла в строительной отрасли» (16-19 жовтня 2007, м. Харків); «Гуманітарний розвиток регіону – аспекти європейської інтеграції» (4 квітня 2008 року); «Устойчивое развитие городов. Управление проектами и программами городского и регионального развития» (2008, м. Харків); "Соціально-економічний розвиток України та її регіонів, проблеми науки і практики", Харківський національний економічний університет (21 травня 2009 року, м. Харків).

**Публікації результатів дослідження.** За темою дослідження опубліковано 14 наукових робіт загальним обсягом 4,95 друк. арк., з яких особисто автору належить 3,85 друк. арк., у тому числі у наукових фахових виданнях 8 статей загальним обсягом 3,75 друк. арк., з яких особисто автору належить 3,5 друк. арк.

**Структура та обсяг роботи.** Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел, додатків. Робота викладена на 194 сторінках, яка містить 25 рисунків та 22 таблиці. Список використаних джерел складається із 180 найменувань на 19 сторінках, 5 додатків на 20 сторінках.

## ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У вступі обґрунтована актуальність теми, сформульовані мета й завдання дисертації, визначені об'єкт, предмет, наукова новизна та практичне значення отриманих результатів дослідження.

У першому розділі *“Теоретико-методичні засади територіальної організації житлового будівництва”* узагальнено теоретичні дослідження вітчизняних й зарубіжних авторів щодо природи та змістовності територіальної організації житлового будівництва, розглянуті концептуальні основи й визначені особливості державної житлової політики в Україні, запропоновано методи дослідження житлового будівництва і здійснення житлової політики.

Ефективність кожного виду діяльності людини на рівні країни й регіону переважно визначається оптимальною територіальною організацією властивих йому явищ і процесів. У зв'язку з цим варто вказати на те, що питання фундаментального вивчення територіальної організації житлового будівництва



в Україні знаходиться у фокусі прогресивної економічної науки і потребує трансформації відповідно сучасним економічним умовам. Узагальнюючи існуючи теоретико-методичні підходи, визначено категоріальний базис і обґрунтовано поняття “територіальна організація”, яке розглядається як система взаємопов’язаних об’єктів: природних, економічних, соціальних, культурних, політичних та інш.

У результаті дослідження виявлені характерні ознаки територіальної організації: динамічність і просторова поєднаність, що відрізняють поняття “територіальна організація” від “розміщення”.

Узагальнюючи теоретичні дослідження встановлено, що територіальна організація віддзеркалює системно-структурну організацію навколишнього середовища і формує територіальні суспільні системи різних типів і рангів (ієрархічних рівнів) – від локального до глобального, тобто для кожного ієрархічного рівня можна виокремити територіальні суспільні системи з характерними взаємопов’язаними елементами, які утворюють певну цілісність.

У роботі обґрунтована необхідність дослідження територіальної організації житлового будівництва і встановлено, що у суспільній географії це системи житлового будівництва, у економіці – галузева, а у поєднанні цих двох складових – регіональна економіка.

У результаті дослідження встановлено, що відсутні єдині підходи до обґрунтування поняття “територіальна організація житлового будівництва”. Натомість, автором запропоновано його визначати як сукупність процесів і дій з розміщення підприємств, організацій та об’єктів житлового будівництва з урахуванням їх просторових зв’язків, взаємозалежності, співпідпорядкованості й взаємодоповнення, що здійснюються відповідно до мети - забезпечення реалізації права громадян України на житло, а також результат вищевказаних дій і процесів у виді комплексу функціонуючих територіальних структур – територіальних виробничо-споживчих комплексів житлового будівництва, об’єднаних структурами управління.

На основі дослідження концептуальних основ та особливостей житлової політики в Україні виявлені проблемні аспекти її впровадження на регіональному рівні внаслідок невирішеності комплексу складних проблем – недосконалого чинного законодавства, податкової політики, низьким рівнем взаємодії між державними та регіональними інституціями в сфері житлової політики та ін.

Для наукового обґрунтування здійснення регіональної політики в сфері житлової політики запропоновано систему як загальнонаукових, так і конкретних методів пізнання, зокрема порівняльно-описовий; картографічний; просторовий аналіз; системний; математичний; історичний (просторово-часовий).

У результаті порівняльного аналізу представлених методів встановлено, що для дослідження житлового будівництва і здійснення житлової політики особливу увагу заслуговує використання програмно-цільового методу, який формує базис теоретико-методичного обґрунтування житлової політики і пропонується для розробки Програми державної житлової політики, як загальнодержавної цільової комплексної програми соціальної спрямованості. Цей метод передбачає: виділення об'єктів програмно-цільового управління і створення спеціальних органів управління; виділення об'єктів програмно-цільового управління і перерозподіл задач, функцій, повноважень і відповідальності між існуючими органами управління; виділення об'єктів програмно-цільового керування і тимчасове покладання функцій суб'єкта на один з існуючих органів управління; виділення об'єктів програмно-цільового управління і використання різних варіантів побудови суб'єктів управління (рис. 1).

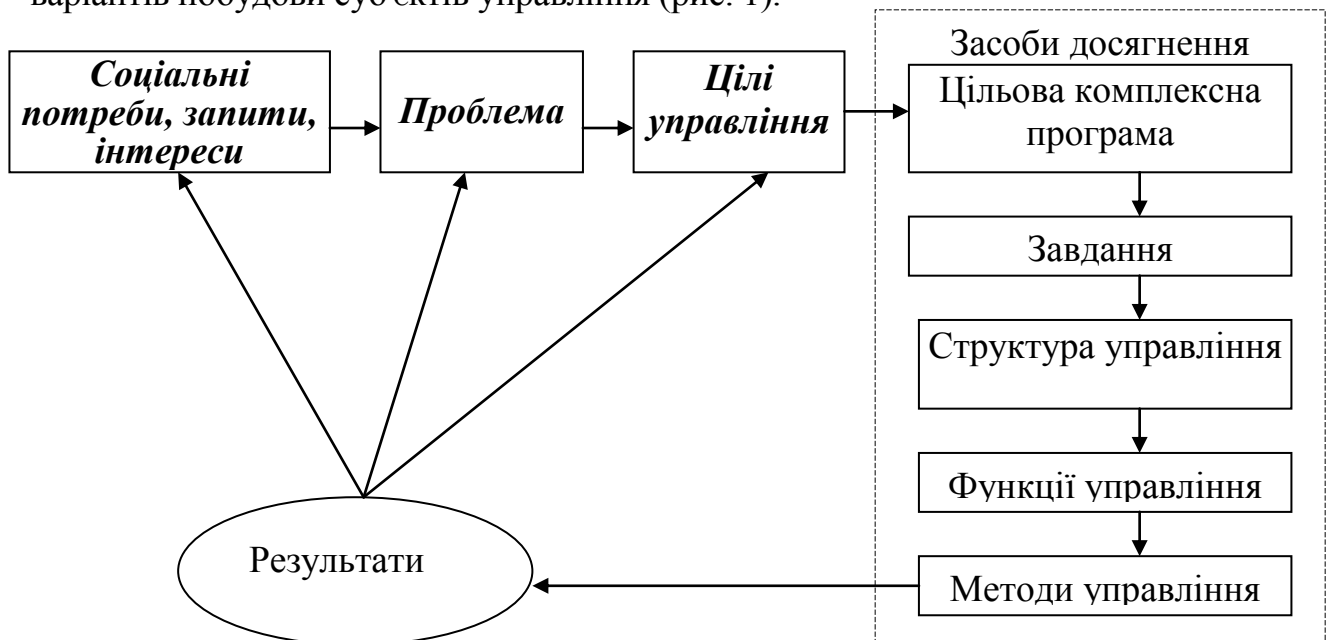


Рис. 1. Схема формування і здійснення програмно-цільового управління житловою політикою.

У другому розділі *“Соціально-економічні передумови сучасної житлової політики і територіальної організації житлового будівництва в Україні”* проаналізовано демографічну ситуацію в Україні, як передумови розробки адекватної державної житлової політики, визначено стан та виявлено регіональні особливості житлового будівництва, проведено регіональний аналіз ринку житла.

Дослідження стану та особливостей демографічної ситуації дозволило виявити, що її сучасний стан в Україні характеризується процесом депопуляції, який полягає у перевищенні смертності над народжуваністю і, як наслідок, зниження загальної чисельності населення і його "старіння". Одним з важливих

напрямків покращення демографічної ситуації є формування та впровадження науково обґрунтованої молодіжної житлової політики.

У результаті аналізу житлового будівництва визначені проблеми щодо низької забезпеченості населення України житлом, зокрема, середня забезпеченість житлом досягла на початку 2009 р. 22,8 кв. м. загальної площі на одну особу, що в 2-2,5 рази менше, ніж у розвинених країнах світу. За останні роки в країні чисельність населення значно зменшилось, але черга на житло залишається значною. У дослідженні встановлено причинно-наслідковий зв'язок між показниками (чергою на житло у державному фонді і кількістю населення регіонів та між чергою на житло фонду житлово-будівельних кооперативів і кількістю населення регіонів), коефіцієнт кореляції між якими складає 0,76 та 0,54 відповідно.

На підставі отриманих результатів визначено, що введення житла по регіонах України не мають суттєвого зв'язку з чисельністю їх населення, валової доданою вартістю і доходами. Зокрема, тіснота зв'язку між кількістю населення у розрізі регіонів та введенням у експлуатацію житла становить 0,47; тіснота зв'язку між обсягами валової доданої вартості та введенням у експлуатацію житла – 0,72; тіснота зв'язку між доходами населення та введенням у експлуатацію житла – 0,55. Відсутність кореляції між представленими факторами свідчить про недостатню територіальну організацію у житловому будівництві.

Для регіональної економічної діагностики житлової проблеми запропоновано використовувати спеціальний коефіцієнт, який визначається за формулою:

$$K_p = \frac{R_i}{P_i} * 1000 ,$$

де  $K_p$  – коефіцієнт гостроти житлової проблеми,

$R_i$  – кількість осіб, які перебувають на квартирному обліку в  $i$ -му регіоні,

$P_i$  - населення  $i$ -го регіону.

У результаті розрахунку коефіцієнту гостроти житлової проблеми дозволило згрупувати регіони України за наступними групами (рис. 2):

- регіони з відносно високою гостротою житлової проблеми (коефіцієнт перевищує 146 черговиків на 1000 жителів регіону) – Автономна Республіка Крим (включаючи м. Севастополь), Київська (включаючи м. Київ) і Сумська області;

- регіони із середньою гостротою житлової проблеми (коефіцієнт дорівнює 100-146 черговиків на 1000 жителів регіону) – Волинська, Дніпропетровська, Донецька, Житомирська, Запорізька, Кіровоградська,

Львівська, Миколаївська, Одеська, Полтавська, Рівненська, Харківська, Херсонська, Хмельницька, Черкаська області;

- регіони з відносно низькою гостротою житлової проблеми (коефіцієнт – менше 100 черговиків на 1000 жителів регіону) – Вінницька, Закарпатська, Івано-Франківська, Луганська, Тернопільська, Чернівецька, Чернігівська області.

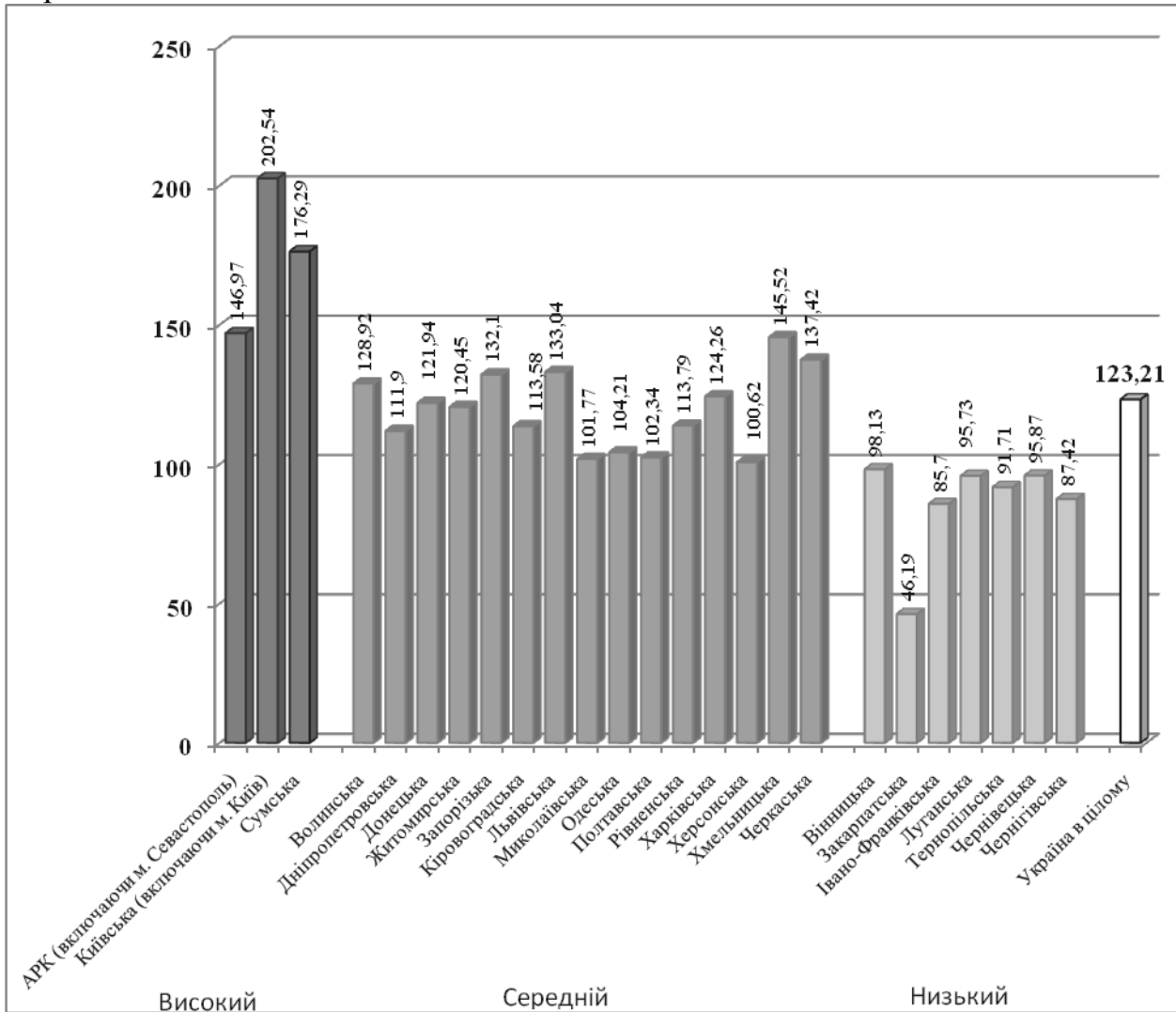


Рис. 2. Класифікація регіонів України за рівнем гостроти житлової проблеми в 2008 р.

Масштаб проблем розвитку житлового будівництва і іпотечного житлового кредитування, а також їх складність і комплексність вимагають при їх вирішенні використовувати програмно-цільовий метод, приймати оперативні дії і використовувати світовий досвід.

Виконання конкретної програми залежить від залучення в сферу житлового будівництва можливих джерел іпотечного кредитування – кредитних ресурсів іпотечних і універсальних банків, індивідуальних, корпоративних та інституціональних інвесторів.

Для формування системи ефективної територіальної організації житлового будівництва в Україні у дослідженні запропоновано використовувати інструментарій іпотечного кредитування, що дозволить створити цілісну систему, декомпозиційними елементами якої є інвестори, іпотечний та комерційний банки, будівельні компанії, позичальники (рис. 3).

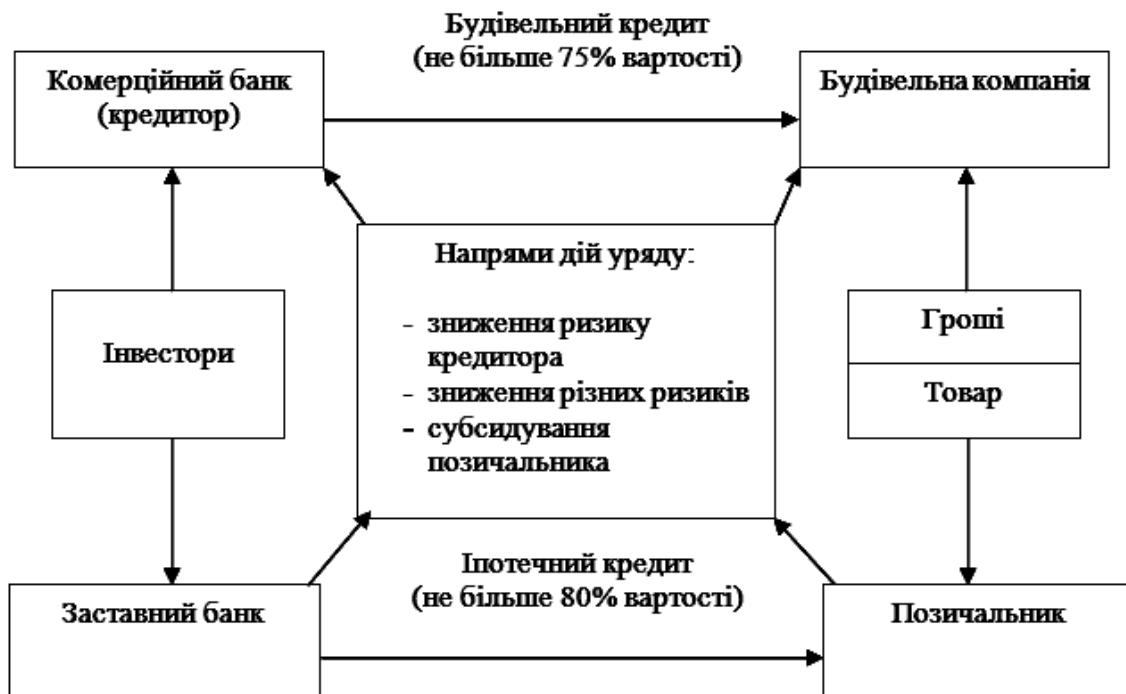


Рис. 3. Схема цілісної системи іпотечного житлового кредитування

В запропонованій системі іпотечного кредитування обґрунтована необхідність використання будівельних та іпотечних кредитів, що регулюється державними інституціями через впровадження комплексу відповідних дій.

У третьому розділі *“Розвиток житлового будівництва в Україні та вдосконалення його територіальної організації”* обґрунтовано нормативно-правову базу розвитку будівельної галузі, представлено результати прогнозу розвитку основних тенденцій в житловому будівництві та запропоновані напрями удосконалення його територіальної організації й використання економічного потенціалу житлового будівництва.

У результаті аналізу нормативно-правової бази функціонування будівельної галузі встановлено, що нормативно-правовими актами передбачено механізми приватизації різних за призначенням та будівельною готовністю об'єктів, на законодавчому рівні врегульовані питання здійснення торгів (тендерів) у будівництві. Натомість окремі норми потребують коригування, передусім це стосується такого принципового питання, як вартісна межа предмету закупівлі, нижче від якої застосування процедури торгів не є економічно доцільним.

На основі дослідження інвестиційних процесів в житловому будівництві встановлено, що важливим елементом забезпечення ефективного функціонування цієї сфери господарювання, домінантою якої виступає трансформація системи кредитування та надання пільгових позичок населенню. Елементами, які забезпечують цей процес є біржі, інвестиційні та інші фонди, іпотечні й житлові банки, страхові компанії, інші ринкові структури, які можуть забезпечити залучення позабюджетних інвестицій у будівництво. Важливим аспектом впровадження запропонованого інвестиційного механізму є розробка чіткої, збалансованої загальнодержавної програми як пріоритетного напрямку економічної політики України.

У результаті прогнозу основних тенденцій в житловому будівництві встановлено, що обсяг житлового будівництва у 2015 р. буде складати (рис. 4):

11531 тис. кв.м – за песимістичним сценарієм розвитку (обсяг щорічного нарощування обсягів будівництва 2%);

12961 тис. кв.м – за оптимістичним сценарієм розвитку (обсяг щорічного нарощування обсягів будівництва 4%).

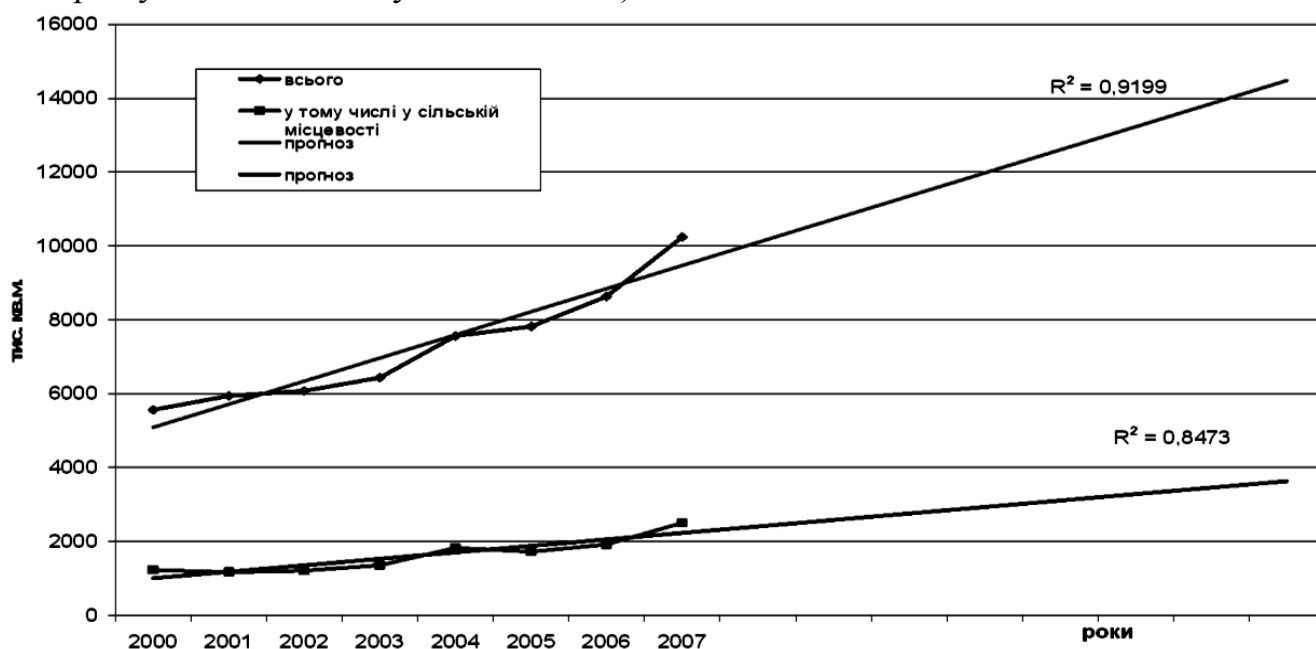


Рис. 4. Прогноз обсягів житлового будівництва.

Цілком імовірно, що після подолання фінансово-економічної кризи щорічні темпи нарощування житлового будівництва можуть досягти в Україні 6% на рік. У такому випадку загальний обсяг введення в експлуатацію житла перевищить 14500 тис. кв. м., що підтверджується як математичними розрахунками, так і здійсненим нами трендовим аналізом динаміки житлового будівництва на період із 2000 р. до 2015 р.

Враховуючи норми світових стандартів у забезпеченості населення житловою площею, для України ця норма повинна скласти к 2015 р. приблизно

27-28 кв. м на особу, що дозволить досягти рівня за загальною потребою у житловому будівництві 500 млн. кв. м.

Для забезпечення розвитку житлового будівництва й досягнення прогнозних значень запропоновано комплекс дій, які полягають у наступному:

- розробка проекту Закону України щодо державного фінансування та цільового довгострокового кредитування будівництва житла, який визначатиме гарантовану норму коштів на фінансування та довгострокове пільгове кредитування будівництва житла для соціально незахищених категорій громадян, що передбачатиметься щорічно у державному та місцевих бюджетах;
- державне регулювання інвестиційної діяльності, яке має бути реалізоване шляхом створення рівних умов для всіх учасників інвестиційної діяльності: замовників, підрядників та інвесторів;
- скорочення обсягів незавершеного будівництва на основі створення простого і прозорого порядку приватизації об'єктів незавершеного будівництва та запровадження стимулів для їх добудови, удосконалення відповідних законодавчих та нормативних актів;
- розвиток промисловості будівельних матеріалів основним стратегічним завданням якого є налагодження випуску конкурентоспроможних на внутрішньому та зовнішньому ринках будівельних матеріалів шляхом зниження енергоємності виробників, а також впровадження у виробництво сучасних технологічних ліній та обладнання;
- вирішення проблем фінансування будівництва житла для соціально незахищених верств населення.

У процесі дослідження аспектів функціонування житлового будівництва виявлена необхідність вдосконалення територіальної організації житлового будівництва. Зокрема, зусилля держави, як регулятора фінансових потоків у цій сфері, доцільно спрямовувати на вирішення житлових питань у регіонах: з відносно високою гостротою житлової проблеми та із середньою гостротою житлової проблеми.

Для формування системи ефективної територіальної організації житлового будівництва необхідно вирішувати питання, які пов'язані із особливостями використання земельних ресурсів при будівництві житлових об'єктів.

Встановлено, що збільшення житлового будівництва призведе до подальшого значного вилучення земельних площ із сільськогосподарського користування. Через це має бути здійснене формування резервних територій для розвитку населених пунктів на базі узгоджених спільних соціально-економічних інтересів територіальних громад міст і прилеглих до них населених пунктів. В цьому контексті необхідно враховувати досвід розвинених країн, де існують загально визначені принципи та методи оцінки землі, який сприятиме

поширенню діяльності міжнародних фінансових інститутів та інтеграції національних ринків.

Враховуючи довгостроковий характер та необхідність значних фінансових ресурсів для функціонування сфери житлового будівництва, визначено, що важливу роль відіграє використання економічного потенціалу житлового будівництва, який передбачає комплекс дій щодо зниження собівартості будівельних робіт, впровадження в галузь нових технологій та ін.

Узагальнюючі отримані результати, запропоновано систему територіальної організації житлового будівництва (рис. 5), яка передбачає відстеження тенденцій руху факторів територіальної організації та наслідків їх використання шляхом здійснення регіональної економічної діагностики забезпечення населення житлом, реалізації програмно-цільового управління, встановлення причинно-наслідкових зв'язків між факторами і визначення коефіцієнту гостроти житлової проблеми.



Рис. 5. Система територіальної організації житлового будівництва

Результуючою складовою формування та використання системи територіальної організації житлового будівництва є розробка сценаріїв розвитку житлового будівництва – оптимістичного та песимістичного. Якщо досягнуто оптимістичний сценарій, то система сформована й функціонує



ефективно, якщо песимістичний сценарій – то необхідно змінити тенденції руху та використання факторів організації житлового будівництва шляхом здійснення відповідних управлінських дій.

Представлена система територіальної організації житлового будівництва дозволяє сформулювати сценарії розвитку житлового будівництва і, у випадку наявності песимістичного сценарію, своєчасно реагувати на накопичення негативних явищ.

## **ВИСНОВКИ**

У дисертації здійснено теоретичне узагальнення й вирішені актуальні наукові й практичні завдання формування системи ефективності територіальної організації житлового будівництва у процесі функціонування житлового фонду в умовах трансформаційних процесів України. В результаті проведеного дослідження сформульовані наступні висновки:

1. На основі узагальнення основних положень наукових праць з розміщення та територіальної організації продуктивних сил уточнені поняття “територіальна організація” і “територіальна організація житлового будівництва”. Авторський підхід до визначення понять обґрунтовує необхідність використання функціонуючих територіальних структур – територіальних виробничо-споживчих комплексів житлового будівництва, об’єднаних структурами управління.

2. Виявлені проблемні питання щодо низької забезпеченості населення України житлом в результаті аналізу причинно-наслідкових зв’язків між показниками житлового будівництва і факторами економічного розвитку (чергою на житло у державному фонді і кількістю населення регіонів та чергою на житло фонду житлово-будівельних кооперативів і кількістю населення регіонів).

3. Враховуючи результати аналізу стану та особливостей функціонування житлового будівництва виявлена недостатня територіальна організація у житловому будівництві. Зокрема, встановлені причинно-наслідкові зв’язки між показниками житлового будівництва свідчать, що введення житла по регіонах України не мають суттєвого зв’язку з чисельністю їх населення, валової доданою вартістю і доходами населення (тіснота зв’язку між кількістю населення у розрізі регіонів та введенням у експлуатацію житла становить 0,47; тіснота зв’язку між обсягами валової доданої вартості та введенням у експлуатацію житла – 0,72; тіснота зв’язку між доходами населення та введенням у експлуатацію житла – 0,55).

4. Встановлено, що в існуючих наукових дослідженнях відсутні єдині підходи до регіональної економічної діагностики житлової проблеми. Натомість автором запропоновано підхід, серцевиною якого є визначений

коефіцієнт гостроти житлової проблеми, який розраховується співвідношенням кількості осіб, що знаходяться на квартирному обліку в і-му регіоні та населення і-го регіону. Результати розрахунку представленого коефіцієнту дозволили визначити групи регіонів за ознакою гостроти житлової проблеми: регіони з відносно високою гостротою житлової проблеми (коефіцієнт перевищує 146 черговиків на 1000 жителів регіону) ; регіони із середньою гостротою житлової проблеми (коефіцієнт дорівнює 100-146 черговиків на 1000 жителів регіону); регіони з відносно низькою гостротою житлової проблеми (коефіцієнт – менше 100 черговиків на 1000 жителів регіону).

5. Обґрунтовано необхідність використання у житловому будівництві системи іпотечного кредитування, як альтернативного засобу страхового захисту від ризиків, що виникають при інвестиційних операціях в житловому будівництві. Встановлено, що для суттєвого покращення стану житлового будівництва в країні та сприяння прискоренню вирішення житлової проблеми важливе значення має розбудова механізму раціонального державного регулювання системи іпотечного кредитування українськими іпотечними банками, на основі методологічної бази і кредитних інструментів й використання існуючого закордонного досвіду.

6. За результатами прогнозу визначено песимістичний та оптимістичний (обсяг щорічного нарощування обсягів будівництва 4 % та 2% відповідно) сценарії розвитку житлового будівництва. Для досягнення визначених рівнів розвитку запропоновано здійснити систему заходів, елементами якої є: розробка проекту Закону України щодо державного фінансування та цільового довгострокового кредитування будівництва житла; державне регулювання інвестиційної діяльності, яке має бути реалізоване шляхом створення рівних умов для всіх учасників інвестиційної діяльності; скорочення обсягів незавершеного будівництва на основі створення простого і прозорого порядку приватизації об'єктів незавершеного будівництва та запровадження стимулів для їх добудови, удосконалення відповідних законодавчих та нормативних актів; розвиток промисловості будівельних матеріалів; вирішення проблем фінансування будівництва житла для соціально незахищених верств населення.

7. У результаті дослідження визначено, що для створення ефективної територіальної організації житлового будівництва необхідно забезпечити стійкі тенденції щодо використання економічного потенціалу житлового будівництва. Для вирішення визначеної проблеми запропоновані заходи щодо зниження собівартості будівельних робіт, матеріалів і техніки за рахунок впровадження в галузь нових технологій на основі наявної розгалуженої науково-дослідної бази на державному рівні і системної взаємодії між підприємствами будівельної галузі.

8. Встановлено, що на сучасному етапі економічних перетворень, існуючі системи територіальної організації житлового будівництва комплексно не вирішують проблемні питання забезпечення житлом населення України. Натомість у дослідженні запропонована система територіальної організації житлового будівництва, яка дозволяє сформулювати сценарії розвитку цієї сфери і своєчасно реагувати на накопичення негативних явищ, і, тим самим, реалізувати оптимістичний сценарій, який передбачає: щорічне нарощування обсягів будівництва 4%; обсяг введення в експлуатацію житла перевищить 14500 тис. кв. м.; забезпеченість населення житловою площею складе 27-28 кв. м на особу; рівень за загальною потребою у житловому будівництві - 500 млн. кв. м.

## СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

### *Статті*

#### *у наукових фахових виданнях:*

1. Прав Ю.Г. Реалізація державної житлової політики іпотечного кредитування / Ю.Г. Прав // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. сер.: Экономические науки. Вып.92. – К.: Техніка, 2010. – С.98-107.
2. Прав Ю.Г. Іпотека як механізм житлової політики на регіональному та державному рівнях / Ю.Г. Прав // Регіон: стратегія та пріоритети.- №4. - 2006.- С.34-40.
3. Прав Ю.Г. Концессионные формы реализации инвестиционных проектов в жилищно-коммунальном хозяйстве / В.И.Торкатюк, В.В.Димченко, Е.А.Карлова, Ю.Г. Прав, Е.Ю. Гайко, А.Г. Соболева // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. сер.: Экономические науки. Вып.73. – К.: Техніка, 2006. – С.98-103. *(Особистий внесок здобувача: проаналізовано моделі управління діяльністю підприємств житлово-комунального комплексу в контексті реалізації консесійних угод)*
4. Прав Ю.Г. Совершенствование эффективности работы предприятий строительной отрасли на основе оптимизации инвестиционных процессов / Л.С. Шевченко, А.П. Голіков, Ю.Г. Прав, Усенко Ю.Ю., Свечко С.А., Пудова І.С. // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Сер.: Экономические науки. Вып.62. – К.: Техніка, 2005. – С.35-43. *(Особистий внесок здобувача: обґрунтовано сутність економічного управління інвестиційною діяльністю підприємств галузі житлового будівництва)*
5. Прав Ю.Г. Методи регіонального аналізу житлового будівництва та державної житлової політики / Ю.Г. Прав // Вісник ХНУ. Сер. екон.– №608, 2003. – С.162-167.
6. Прав Ю.Г. Будівництво як індикатор розвитку економіки / Ю.Г. Прав // Вісник ХНУ. Сер.екон. – № 580, 2003. – С. 102-106.

7. Прав Ю.Г. Регіональний аналіз житлової проблеми в Україні – основа ефективної територіальної організації житлового будівництва / Ю.Г. Прав // Наукові записки Тернопільського державного педагогічного університету. Серія: Географія. №1(7).- 2002. - С. 47-52.
8. Прав Ю.Г. Територіальна організація житлового будівництва як напрямок наукового пізнання / Ю.Г. Прав // Вісник ХНУ. Сер. екон. - № 575, 2002. – С.162-167.

*в інших виданнях*

9. Прав Ю.Г. Региональная политика и экономическое развитие: европейский контекст: учебн. пособие. / А.П. Голиков, Н.А. Казакова, Ю.Г. Прав. – Х.: Экограф, 2009. - 240с. *(Особистий внесок здобувача: обгрунтовано напрямки реалізації державної політики в сфері розвитку галузі житлового будівництва)*
10. Прав Ю.Г. Регіональна діагностика та прогноз соціального розвитку / А.П. Голиков, Ю.Г. Прав, О.М. Непомнящий, П.О. Черномаз // Регіон: стратегія та пріоритети.- №1-2. – 2002. – С.5-9. *(Особистий внесок здобувача: запропоновано критерії діагностики стану житлового будівництва регіонів в довгостроковій перспективі).*

*Матеріали конференцій*

11. Прав Ю.Г. Принципи гуманітарної політики в сучасних умовах / Ю.Г. Прав, В.Г. Ковальчук // Гуманітарний розвиток регіону – аспекти європейської інтеграції: матеріали наук.практ. конференції, 4 травня 2008 р., м. Харків. – Х.: РВВ ХІФ УДУФМТ, 2008. – С. 33-42.
12. Прав Ю.Г. Совершенствование процесса устойчивого развития городов на основе оптимизационных инвестиционных процессов / В.И. Торкатюк, А.И. Дмитрук, В.В. Димченко, Ю.Г. Прав, А.Г. Соболева // Устойчивое развитие городов. Управление проектами и программами городского и регионального развития: матеріали міжнародної наук.-практ. інтернет-конференції. – Х.: ХНАГХ, 2008. - С.183-187.
13. Прав Ю.Г. Территориальная организация жилищного строительства в Украине / В.И. Торкатюк, Ю.Г. Прав // Системотехнические основы полидименсионального формирования синергетического инвестиционного цикла в строительной отрасли: матеріали міжнародної наук.-практ. конференції. – Харків: ХНАГХ, 2007. - с.133-135.
14. Прав Ю.Г. Совершенствование эффективной работы предприятий строительной отрасли на основе оптимизации инвестиционных процессов / А.П. Голиков, Ю.Г. Прав // Обеспечение условий эффективности роста предприятий строительной отрасли на основе совершенствования

экономических структур: материалы міжнародної наук.-практ. конференції. - Харків: ХНАМГ, 2004. – С. 53-56.

## АНОТАЦІЯ

**Прав Ю.Г. Формування системи ефективної територіальної організації житлового будівництва як складової розміщення продуктивних сил в Україні. – Рукопис.**

Дисертація на здобуття вченого ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.05 – розвиток продуктивних сил і регіональна економіка. – Харківська національна академія міського господарства, Харків, 2010.

Дисертація присвячена розробці науково-методичних та практичних рекомендацій щодо підвищення ефективності територіальної організації житлового будівництва у процесі формування і використання житлового фонду в умовах трансформаційних процесів України.

Удосконалені теоретичні аспекти та уточнено поняття «територіальної організації житлового будівництва», досліджена комплексна система багатofакторних економетричних залежностей введення житлових будинків за різними формами власності та підходи до формування моделей функціонування системи житлового будівництва, оцінено гостроту житлової проблеми шляхом використання відповідного коефіцієнту в розрізі регіонів України та залежно від його значення проведено групування регіонів.

Удосконалена система територіальної організації житлового будівництва, яка передбачає відстеження тенденцій руху факторів територіальної організації з урахуванням сценаріїв розвитку житлового будівництва.

*Ключові слова:* система територіальної організації житлового будівництва, розміщення продуктивних сил, регіональна економічна діагностика, сценарії розвитку житлового будівництва.

## АННОТАЦИЯ

**Прав Ю.Г. Формирование системы эффективной территориальной организации жилищного строительства как составляющей развития продуктивных сил в Украине. – Рукопись.**

Диссертация на соискание научной степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – развитие продуктивных сил и региональная экономика. – Харьковская национальная академия городского хозяйства, Харьков, 2010.

Диссертация посвящена разработке научно-методических и практических рекомендаций относительно повышения эффективности территориальной организации жилищного строительства в процессе формирования и использования жилищного фонда в условиях трансформационных процессов Украины.

Усовершенствованы теоретические аспекты и уточнено понятие «территориальной организации жилищного строительства». Исследована комплексная система многофакторных эконометрических зависимостей введения жилых домов за разными формами собственности и подходы к формированию моделей функционирования системы жилищного строительства, оценена острота жилищной проблемы путем использования соответствующего коэффициента в разрезе регионов Украины и в зависимости от его значения проведена группировка регионов.

Обоснована необходимость использования в жилищном строительстве системы ипотечного кредитования. Разработаны пессимистический и оптимистичный сценарии развития жилищного строительства по результатам прогноза и предложена система мероприятий, которые позволят достичь желаемых уровней развития.

Обоснованная необходимость обеспечения устойчивых тенденций относительно использования экономического потенциала жилищного строительства для создания эффективной территориальной организации жилищного строительства.

Выявлены проблемы низкой обеспеченности населения жильем и недостаточной территориальной организации в жилищном строительстве и усовершенствована система территориальной организации жилищного строительства, которая предусматривает отслеживание тенденций движения факторов территориальной организации с учетом сценариев развития жилищного строительства.

*Ключевые слова:* система территориальной организации жилищного строительства, размещение продуктивных сил, региональная экономическая диагностика, сценарии развития жилищного строительства.

## SUMMARY

**Prav Yu.G. Formation of The Effective Territorial Organisation System of Housing Construction as a Component of Productive Forces Development in Ukraine. – Manuscript.**

The thesis for obtaining a scientific degree of Candidate of Economics in specialty 08.00.05 – The development of productive forces and regional economy. – Kharkiv National Academy of Municipal Economy, Kharkiv, 2010.

The dissertation is devoted to the development of scientifically-methodical and practical recommendations concerning increase of efficiency of the territorial organization of housing construction in the course of formation and available housing use in conditions transformation processes of Ukraine.

Theoretical aspects are improved and is specified concepts of "the territorial organization of housing construction», the investigated complex system multifactorial econometrical dependences of introduction of apartment houses behind different patterns of ownership and approaches to formation of system functioning models of housing construction are investigated, is estimated the acuteness housing problem by use of the corresponding factor in the network regions of Ukraine and depending on its value the grouping of regions is spent.

The system of the territorial organization of housing construction which provides tracing of tendencies of movement of factors of the territorial organization taking into account scenarios of housing construction development is improved.

*Keywords:* system of the territorial organization of housing construction, placing of productive forces, regional economic diagnostics, scenarios of development of housing construction.

**ПРАВ ЮРІЙ ГРИГОРОВИЧ**

**ФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ ЕФЕКТИВНОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ  
ОРГАНІЗАЦІЇ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА  
ЯК СКЛАДОВОЇ РОЗМІЩЕННЯ ПРОДУКТИВНИХ СИЛ  
В УКРАЇНІ**

Спеціальність 08.00.05 – розвиток продуктивних сил  
і регіональна економіка

**АВТОРЕФЕРАТ**

дисертації на здобуття наукового ступеня  
кандидата економічних наук

Відповідальний за випуск

д.т.н., проф. Торкатюк В.І.

Підп. до друку 19.04.2010

Формат 60x84 1/16

Папір офісний

Друк на ризографі

Умовн.- друк. арк. 0,9.

Замовл. №

Тираж 100 прим.

Безкоштовно

---

Видавець і виготовлювач:

Харківська національна академія міського господарства,  
вул. Революції, 12, Харків, 61002

Електронна адреса: rectorat@ksame.kharkov.ua

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи: ДК №731 від 19.12.2001